



Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS  
Lømslands vei 23  
4614 KRISTIANSD S

Vår ref.:  
201603408-5  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 12.05.2016

### Karussveien 10 - Rammetillatelse til oppføring av nytt ventilasjonsanlegg

---

Byggeplass:	Karussveien 21	Eiendom:	14/1632
Ansvarlig søker:	Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS	Adresse:	Lømslands vei 23 4614 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	Kristiansand Eiendom	Adresse:	Postboks 417 Lund 4604 KRISTIANSD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Kombinert barne- og ungdomsskole /Oppføring av bygningstekniske installasjoner		

---

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#), 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 11.03.2016, 19.04.2016 og 03.05.2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter påbygg av tekniske rom for mekanisk ventilasjon inkludert riving av eksisterende luftetårn ved bygg A. (Det bemerkes at luftetårnet ikke er registrert i matrikkelen).

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan nr 725 for Karuss til oppføring av påbygg som omsøkt. Dispensasjon er begrunnet i eget avsnitt.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § [21-2](#), jf SAK10 § [5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

---

#### Søknaden:

Søknad mottatt 11.03.2016, supplert 19.04.2016, 03.05.2016 og 09.05.2016 omfatter rammesøknad for utbedring av ventilasjonsanlegget på Karuss skole i form av til- og påbygg av tekniske rom for mekanisk ventilasjon samt riving av eksisterende luftetårn ved bygg A, for å gi plass til nytt ventilasjonstilbygg på sørsiden (jamfør takplan). Søknaden omfatter også dispensasjon fra reguleringsplan nr 725 for Karuss § 2 for oppføring av påbygg som overskrider regulert maksimal gesimshøyde 7,5 meter over ferdig planert terreng.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSD S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Lillian Tveita Husebø  
**Telefon**  
+47 38 10 80 23

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746

Tiltaket medfører økt BYA oppgitt til 33,4 m<sup>2</sup> (gjelder kun bygg A der teknisk rom oppføres som tilbygg og ikke påbygg på tak). Oppgitt BRA for til- og påbygg oppgis samlet til 286,1 m<sup>2</sup>, med følgende fordeling:

Bygg:	Økt BRA [m <sup>2</sup> ]	Økt BYA [m <sup>2</sup> ]
Bygg A	30,0	33,4
Bygg B	41,8	
Bygg D	42,2	
Bygg E	47,4	
Bygg F	53,7	
Bygg G	71,0	
SUM	286,1	

### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr 725 for Karuss. Godkjent 18.11.1998. Formål: Område for offentlig bebyggelse (skole/barnehage/idrettshall).

### Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Tiltaket ligger plassert i et opparbeidet tomteområde i nærheten av Karusstjønn med salamanderforekomst. Tiltaksområdet er undersøkt med hensyn til naturmangfold, og iht databasen er det registrert funn i ytre del av tiltaksområdet, betegnet som «omland til salamanderforekomst». Dette «omlandet» er allerede omdisponert/regulert til skoleformål, med kommentar fra Parkvesenet om at planlagte tilbygg/påbygg ikke vil berøre salamanderforekomsten ytterligere, siden tiltaksområdet allerede er urbanisert og opparbeidet til skoleformål, og problemstillingen i så måte vil være irrelevant.

På denne bakgrunn vurderer plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke vil komme i konflikt med biologisk mangfold eller naturmangfoldloven.

### Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan § 2 for oppføring av påbygg som overskrider regulert maksimal gesimshøyde 7,5 meter over ferdig planert terreng, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer og plankrav hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra reguleringsplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan § 2 for oppføring av påbygg med gesimshøyde som overskrider regulert maksimal gesimshøyde 7,5 meter over ferdig planert terreng.

### Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at planlagte påbygg er beskjedne i forhold eksisterende skolebygg, som ikke vil være til sjenanse for naboeiendommer. Ved plassering av tekniske rom, er det lagt vekt på å gi anlegget en utforming som harmonerer med skolens arkitektur.

De nye ventilasjons-oppbyggene blir maks en halv meter høyere enn eksisterende lanterner, som i dag ligger plassert med gesims ca 7,5 meter over terrenget på «innsida».

Oppgitt i søknad blir høyeste gesims på nye ventilasjonspåbygg (målt ut fra «indre gårdsplass»):

Bygg B: 7,5 m over terreng - kote 48,1

Bygg D: 7,5 m over terreng - kote 48,1

Bygg E: 7,4 m over terreng - kote 48,0

Bygg F: 7,7 m over terreng - kote 48,3

Bygg G: 7,9 m over terreng – kote 48,5

Ventilasjonsrom ved bygg A oppføres som tilbygg på sørsiden med gesims ca 5,5 meter over terreng, slik det fremgår av tegning mottatt 19.04.2016

### Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å sikre et harmonisk område og forhindre at undervisningsbyggene blir for høye og ruvende mot omkringliggende bebyggelse.

Bestemmelse i plan om maks gesimshøyde 7,5 meter er satt ut fra et bygg oppført med naturlig ventilasjon. Nå etableres mekanisk ventilasjon og det er naturlig at påbygg for ventilasjon (teknisk rom på tak) kan rage litt over tillatt maksimal gesimshøyde på inntil 5-10 % av takflaten.

### Byggesaksavdelingens vurdering:

Forutsetningene for å kunne gi omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger. Byggesaksavdelingen kan heller ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter plan- og bygningslovens formålsbestemmelser, jf. lovens §§ 1-1 og 3-1, eller hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra.

Skoleområdet ligger relativt skjermet og er kun i liten grad eksponert mot omkringliggende bebyggelse. Skolebyggene ligger godt plassert i terrenget, der de nye tekniske påbygg jamført søknad vil ha gesimshøyde maks 7,9 meter over ferdig planert terreng, målt fra «indre gårdsplass».

Ny mekanisk ventilasjon er et positivt tiltak som vil gi bedre inn klima til både elever og ansatte, og ha stor betydning for skolens HMS. Det er ingen naboprotester til søknaden, og byggesaksavdelingen kan ikke se at naboer og omkringliggende miljø vil bli negativt berørt av nye ventilasjonsrom på tak, slik de er plassert.

Byggesaksavdelingen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Forutsetning for å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

### **Estetiske krav:**

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Jamført søknad er det lagt stor vekt på å gi nyanlegget (de tekniske til/påbygg) en utforming som harmonerer med skolens arkitektur. Videre har arkitekt formidlet at prosjektet stiller strenge krav til materialbruk, utforming og størrelse, dette i samråd med opprinnelig arkitekt ved skolens oppføringstidspunkt.

På bakgrunn av dette og mottatte fasadetegninger, mener vi at det er vist god tilpasning mellom eksisterende skolebygg og nye tekniske til/påbygg.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

**Parkering og uteareal:**

Parkering berøres ikke som følge av tiltaket, men rammetillatelse gis på vilkår om at brannvesenet (Kristiansand brann- og redning) kontaktes for uttalelse hvorvidt nytt ventilasjonsrom på sørsiden ved bygg A gir reduserte angrepsveier via og inn til det «indre gårdsrom». Avklaring/kopi av uttalelse må vedlegges søknad om IG.

**VA-tilkobling:**

Dersom tiltaket omfatter vann og avløp må dette forholdet avklares med Ingeniørvesenet. Kopi av avklaring må vedlegges søknad om IG.

**Avfall:**

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Jamført TEK10 §§ [9-6](#) og [9-7](#) minner vi om at avfallsplan/miljøsaneringsbeskrivelse skal utarbeides ved:

**Bygging:**

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m<sup>2</sup> bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

**Riving/ rehabilitering:**

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

**Miljøsaneringsbeskrivelse** skal utarbeides ved rehabilitering og riving som utløser krav om avfallsplan.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

**Gjennomføringsplan:**

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

**Erklæring om ansvarsrett:**

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

**Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:**

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Uttalelse/samtykke/godkjenning må foreligge fra Arbeidstilsynet, der gitte vilkår må oppfylles.
3. Uttalelse/samtykke/godkjenning må foreligge fra Helse- og sosialetaten v/ virksomhet service og forvaltning (tidl. Miljørettet helsevern).
4. Tilkobling til eventuelt vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
5. Tiltaket skal være forelagt brannvesenet (Kristiansand brann- og redning) for uttalelse hvorvidt tiltaket krever nye angrepsveier til bygget og «det indre gårdsrom» på sørsiden. Se vilkår gitt i kapittel over.
6. Revidert gjennomføringsplan skal foreligge.

**Gyldighet:**

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Samlet gebyr:**

Behandlingsgebyr kr 24.300,- + gebyr for dispensasjon fra maks gesimshøyde kr 6.500,- + kartavgift kr 500,- til sammen kr 31.300,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Lillian Tveita Husebø  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Kopi: Kristiansand Eiendom , Postboks 417 Lund, 4604 KRISTIANSAND S

# ORIENTERING OM KLAGEADGANG

## Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

## Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

## Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

## Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

## Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

## Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

## Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.